

Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Tágas egy- vagy kétlakásos ház nagymamalakással, mezo szélén

VP azonosító: 25188331



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 259 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 660 m²

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Áttekintés

VP azonosító	25188331
Hasznos lakótér	ca. 259 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 36 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.12.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



von Poll Immobilien
auch in der
in der Stadt
in der Stadt

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Az első benyomás

Üdvözljük ebben a vonzó, különálló apartmannal rendelkező kétlakásos házban, kíváncsi helyen, egy mezei szélén. A tágas, körülbelül 259 m²-es lakóterülettel és a körülbelül 660 m²-es telekmérettel számos lehetőséget kínál. Az eredetileg 1972-ben épült ingatlant folyamatosan karbantartották és részben korszerűsítették, legutóbb 2025-ben, amikor új fűtőberendezést szereltek be a fűtési rendszerbe. Az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, összesen tíz szobával, köztük hat hálósobával, amely rugalmas kialakítási lehetőségeket kínál – a többgenerációs együttéléstől a kétszintes élet és munka kombinálásáig. Három fürdőszoba, mindkét emeleten egy-egy, bőséges kényelmet és magánéletet biztosít minden lakó számára. Az otthon szíve a tágas nappali a földszinten, ahol egy hangulatos fatüzelésű kályha található, amely kellemes meleget biztosít, különösen a hűvösebb napokon. A beépített konyha a hozzá tartozó kamrával megfelel a legmagasabb funkcionális és design-követelményeknek. A legfelső emeleti lakás is beszerezhető egy új konyhával; minden szükséges csatlakozás már a helyén van. A padlást 1990-ben teljesen újjáépítették, szigetelték és biztonsági ablakokkal szerelték fel. A magas mennyezet tágas érzetet teremt. Az Abus riasztórendszer további biztonságot nyújt. Különösen érdekes az alagsorban található, önálló lakás, amely ideálisan alkalmas különálló lakóegységként vendégek, családtagok számára, vagy bérbeadás céljából. Itt a lakók önálló életteret élvezhetnek, miközben továbbra is a főépület közelében lakhatnak. A lakásban már található konyha, így azonnal beköltözhető vagy bérbe adható. A fürdőszobát, amelyet eredetileg a szauna részeként használtak, most a lakás egyik lakója is használhatja. A ház összesen három kültéri területtel büszkélkedhet: két terasszal, az egyikben fatüzelésű kályha és napellenző, valamint egy tetőterasszal, ahonnan pazar kilátás nyílik a környező vidékre. A kert közvetlenül a mezőkkel határos, és nemcsak bőséges zöldterületet, hanem üvegházat is kínál a kertészkedés szerelmeseinek. A szauna a csendes napokon pihenésre csábít. Az utólag beépített, elektromos kapuval ellátott garázs teszi teljessé az ingatlant, és parkolóhelyet, valamint további tárolóhelyet biztosít. Muszájlag a ház jó állapotban van: A 2007-es központi fűtési rendszer, napelemekkel és egy nagyméretű tárolótartállyal kombinálva megbízható és fenntartható hőellátást biztosít. A természetbeni elhelyezkedés nyugalmat és számos kikapcsolódási lehetőséget kínál. Ugyanakkor minden szükséges infrastruktúra könnyen elérhető. Ez a kétlakásos ház a tágasságot, a modern lakhatási kényelmet és a rugalmas felhasználási lehetőségeket ötvözi egy vonzó környezetben. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy személyesen is megismerhesse az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Részletes felszereltség

- Autarke Einliegerwohnung im Kellergeschoss
- Erneuerung der Heizungsanlage und Brenner (in diesem Jahr)
- Solarthermie inklusive großem Wasserspeicher
- Zwei Einbauküchen (1x mit Speisekammer) + mögliche Küche im DG
- Drei Badezimmer
- Dachgeschoss mit hohen Decken + Dach gedämmt
- Zwei Kaminöfen (Wohnzimmer und Terrasse)
- Zwei Terrassen + Dachterrasse
- Zwei Markisen
- Garten in Feldrandlage
- Gewächshaus
- Sauna
- Garage mit elektrischem Gargagentor
- Idyllische Landschaft

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Minden a helyszínról

Eberstadt besticht als charmante Kleingemeinde mit rund 3.200 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität. Die Region zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, geprägt von einer stabilen Bevölkerung. Die gut ausgebaute Infrastruktur ermöglicht den Bewohnern einen komfortablen Alltag mit Zugang zu soliden Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung in der nahen Umgebung. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an Straßen und regionalen Nahverkehr schafft zudem eine ideale Basis für eine ausgewogene Work-Life-Balance in einem behaglichen Umfeld.

Der Ortsteil Eberstadt selbst präsentiert sich als ein besonders familienorientierter Wohnstandort, der mit seinem ruhigen und sicheren Charakter überzeugt. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Heilbronn und Stuttgart sowie die hervorragende Anbindung an den regionalen Nahverkehr machen Eberstadt zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich gut vernetzte Umgebung legen.

In puncto Infrastruktur bietet Eberstadt eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern. Für die Bildung stehen in nur etwa 14 Minuten Fußweg die Grundschule Eberstadt sowie weitere Kindergärten und Schulen in der nahen Umgebung zur Verfügung, die eine umfassende und qualitätsvolle Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Praxis und die Eberfürst-Apotheke, jeweils in rund 12 Minuten zu Fuß erreichbar, bestens gesichert. Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche werden durch mehrere Spielplätze in 10 bis 17 Minuten Fußweg sowie durch Sportanlagen und Vereine wie den CVJM und die Eberfirsthalle in fußläufiger Entfernung gefördert und laden zu gemeinschaftlichen Erlebnissen ein. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Eberstadt, Klingenhof“ und „Eberstadt, Siedlung“ mit nur 3 bis 4 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25188331 - 74246 Eberstadt - Klingenhof – Eberstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com